Réunion publique

Plan Local d'Urbanisme de Mézy-sur-Seine

avril 2009

1 - La procédure

Les grandes étapes de la procédure de l'élaboration du PLU

Lancement de l'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal

Concertation avec la population

- Elaboration du diagnostic
- Définition du projet pour la ville : PADD
- Transcription réglementaire du PADD : zonage, règlement

Arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal

3 mois

- Consultation des partenaires de la commune sur le projet de PLU

2 mois

- Mise à l'enquête publique du projet de PLU

- Ajustements du projet de PLU pour répondre aux remarques des partenaires et de la population

Approbation du PLU par délibération du conseil municipal

PLU DE MEZY SUR SEINE

2 - Le PADD

Rappel du PADD

LÉGENDE
Dans le respect des grandes qualités de Mézy-sur-Seine et les contraintes de son territoire...
Contenir l'urbanisation à l'intérieur des limites urbaines, en préservant la ceinture naturelle et agricole
Contenir les limites urbaines et organiser le développement urbain à l'intérieur des limites urbaines existantes
Pérenniser l'activité agricole en contenant le développement du village
Prendre en compte les constructions isolées situées dans les espaces agricoles
Conforter et mettre en valeur les espaces boisés
Maintenir une coupure d'urbanisation au lieu-dit "Les Laris"
Réaffirmer les caractéristiques de la commune, liées à son urbanisme de relief
Assurer une perméabilité du bâti offrant des perspectives sur la Seine
Protéger les perspectives sur les paysages agricoles
Prendre en compte, dans les opérations, la covisibilité entre la Villa Paul Poiret et le village
Prendre en compte le relief dans les opérations de constructions
Valoriser le patrimoine végétal et bâti, tout en permettant une diversité du paysage urbain
Valoriser le patrimoine bâti ancien dans le village tout en permettant une diversité du paysage urbain
Maintenir la présence de la trame végétale dans le village
Maintenir des respirations vertes au sein du tissu bâti
Préserver la présence d'alignements d'arbres
Affirmer le caractère vert de l'île de Mézy
Poursuivre le maillage piéton sur toute la commune : en confortant les sentes et chemins existants et en assurant la connexion des nouvelles opérations au réseau piétonnier
Valoriser les entrées de fôret
...organiser une évolution nécessaire et maitrisée
Poursuivre une croissance démographique modérée intégrant les objectifs de mixité
Assurer un développement et une diversification de l'offre en logements permettant d'accroitre l'offre en logements locatifs sociaux
Accompagner l'évolution de la commune
Poursuivre la valorisation et l'aménagement des espaces publics :
- envisager la réalisation d'une placette devant l'école,
- maintenir une ouverture visuelle sur le parc depuis la rue Erambert,
- assurer un maillage piéton entre la mairie et l'école,
- aménager une aire de jeux en bord de Seine,
- mettre en valeur les lavoirs
Anticiper les besoins en équipements en réservant des terrains
Engager l'évolution de la RD 190
Affirmer le caractère urbain de la RD190
Sécuriser la traversée de la RD190 par les piétons et leur passage dans la rue du Port

3 – Le règlement et le zonage

PLU mode d'emploi

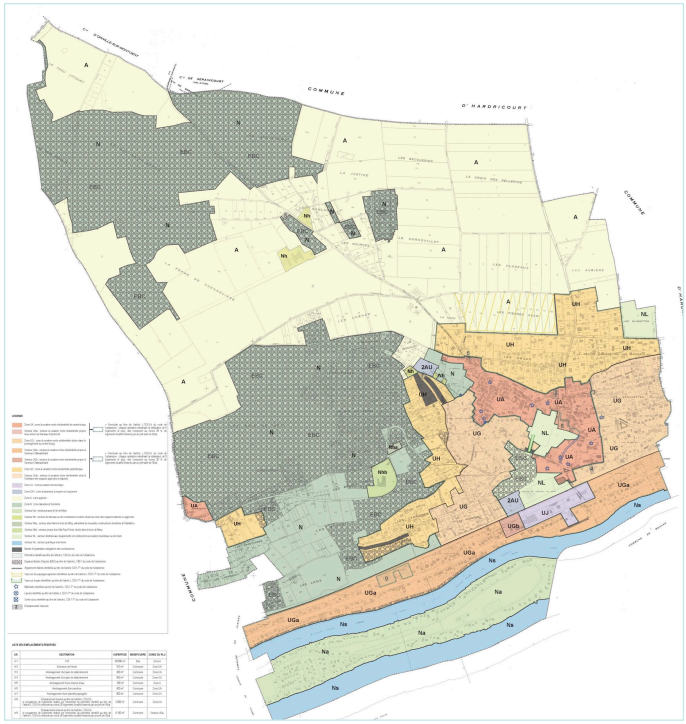
~ Le territoire de Mézy-sur-Seine est découpé en différentes zones,

~ Un règlement spécifique correspond à chacune des zones

~ Dans chacune des zones, le règlement détermine, compte tenu de l'existant, du PADD et des documents supra-communaux

- le type de constructions pouvant être édifiées (des logements, commerces, …)
- les règles que doivent respecter les constructions
- ce qui est interdit

~ Certaines zones sont divisées en secteurs pour tenir compte des spécificités de certains sites



PLU DE MEZY SUR SEINE

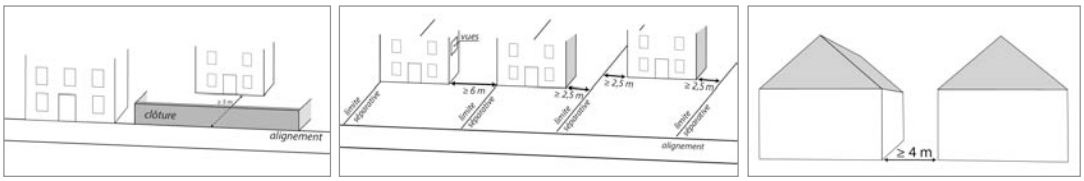
Les grandes familles de zones

	PLU	POS
Zones Urbaines : • espaces déjà bâtis, équipés des réseaux (eau potable, électricité, assainissement, et voirie) suffisants pour autoriser de nouvelles constructions.	**U**	**U**
Zones Agricoles : • protégées en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.	**A**	**NC**
Zones Naturelles : • zone naturelle et forestière. Ces zones, équipées ou non, sont à protéger : - en raison de la qualité des lieux, paysages, …, - ou en raison de l'existence d'exploitation forestière - ou en raison de leur caractère naturel	**N**	**ND**

Le règlement

~ **Le règlement définit notamment :**

- la destination des constructions pouvant être construites sur la zone (habitation, commerces…)
- les conditions de desserte des constructions par les réseaux
- l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres,



- l'emprise au sol des constructions,
  - → elle correspond à « l'empreinte » de la construction sur le terrain à bâtir,
    - ✓ exemple : sur un terrain de 1 000 m², une emprise au sol limitée à 35% autorise la réalisation de 350 m² au sol (1 000 x 0,35 = 350 m²)

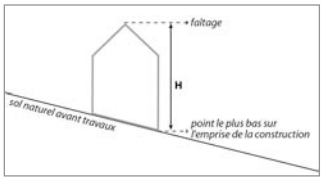
  - → la loi a fortement limité les règles fixant les minima parcellaires, le PLU ne définit plus de superficie minimale pour rendre un terrain constructible

PLU DE MEZY SUR SEINE

Le règlement

~ Le règlement définit notamment :

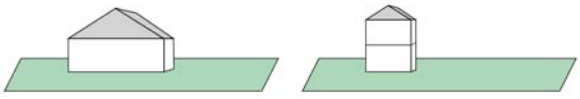
- la hauteur maximum des constructions,
  - → pour répondre aux objectifs du PADD, le PLU définit les modalités de calcul de la hauteur pour les terrains en pente



Rappel des objectifs du PADD :

Prendre en compte le relief dans les opérations de constructions

- l'aspect des constructions,
  - → concernant notamment les clôtures, les toitures,…
- les normes de stationnement,
- le traitement des espaces libres et des plantations
- le coefficient d'occupation des sols
  - → Le cœfficient d'occupation du sol (COS) correspond au nombre de m² de construction autorisé proportionnellement à la superficie du terrain
    - ✓ exemple : sur un terrain de 600 m², un COS limité à 30 %, autorise la réalisation de 180 m² à bâtir (600 x 0,30 = 180 m²)



Mézy-sur-Seine est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), qui s'impose en plus des dispositions du PLU et qui peut limiter les possibilités de construire

PLU DE MEZY SUR SEINE

La zone UA

~ La zone UA est une zone à vocation principale d'habitat, qui correspond :

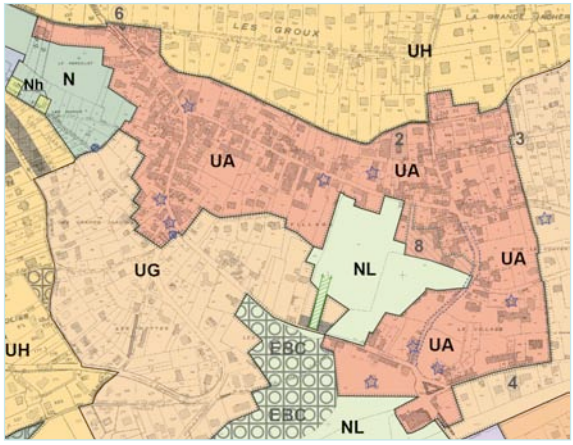
- au centre ancien de Mézy,
- au tissu ancien du Hameau d'Apremont

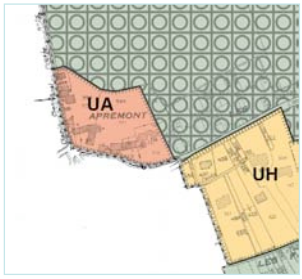
~ Les principales évolutions du POS au PLU :

- intégration dans le périmètre de la zone UA :
  - → des sites de la Mairie et de l'Eglise,
  - → des constructions situées au lieu-dit « le Village » entre la place Paul Bargeton et la Chevet Rue,
  - → de la partie nord est du parc de centre-bourg, pour une opération future de logements sociaux,

~ Reprise des principes du POS :

- des règles sur l'implantation des constructions visant à perpétuer les caractéristiques du tissu ancien,
- une hauteur limitée à R+2 (12 m)
- une emprise au sol plus importante que dans les autres zones résidentielle (40%),
- COS non réglementé.





PLU DE MEZY SUR SEINE

La zone UG

~ La zone UG, à vocation principale d'habitat :

- correspond au tissu bâti situé dans le prolongement du centre-bourg,
- elle comprend deux secteurs à règlement particulier :
  - → le secteur UGa, propre aux constructions de l'avenue Chateaubriand,
  - → le secteur UGb, destiné à accueillir une opération de logements sociaux

~ Les principales évolutions du POS au PLU :

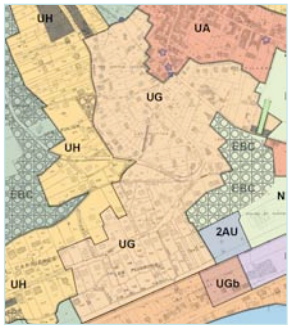
- augmentation du COS du secteur UGa pour les habitations (0,45)
- introduction d'un COS incitatif à l'implantation de commerces, bureaux, artisanat (0,55)

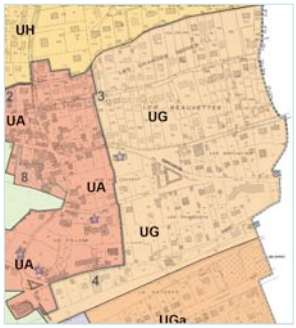
Rappel des objectifs du PADD :

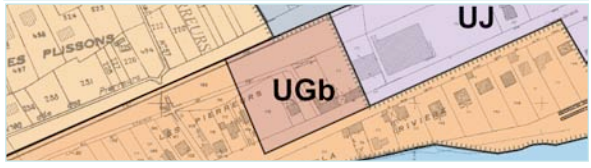
Affirmer le caractère urbain de la RD190

~ Reprise des principes du POS :

- une hauteur limitée à R+2 (12 m),
- une emprise au sol fixée à 35% de la superficie du terrain,
- un COS fixé à 0,35 en zone UG et non réglementé en secteur Ugb pour permettre la réalisation de l'opération de logements sociaux







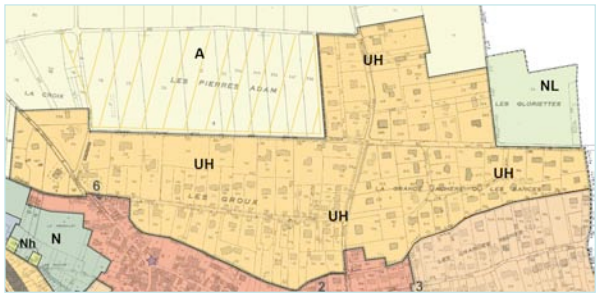
PLU DE MEZY SUR SEINE

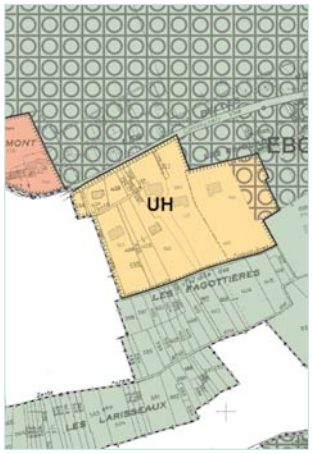
La zone UH

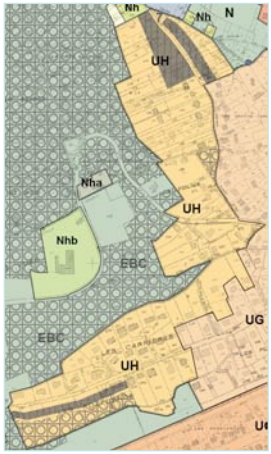
~ La zone UH, à vocation principale d'habitat, correspond :
- au tissu bâti plus aéré, situé au contact des zones agricoles ou naturelles,

~ Les principales évolutions du POS au PLU :
- suppression du secteur UHa, qui admettait une constructibilité moindre qu'en UH
  → le secteur UHa correspondait aux terrains situés au nord du Chemin de la Jachère

~ Reprise des principes du POS :
- une implantation des constructions permettant une perméabilité des vues,
- une hauteur des constructions et une densité moins importantes que dans les autres zones :
  → emprise au sol limitée à 25% de la superficie du terrain,
  → hauteur des constructions limitée à R+1+C (9 m)
  → COS fixé à 0,25



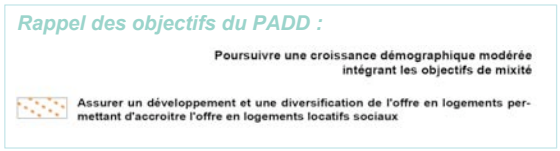


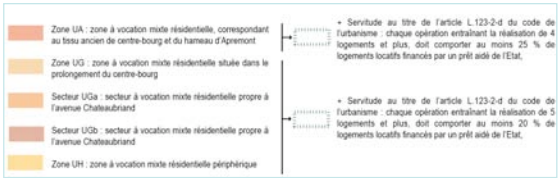


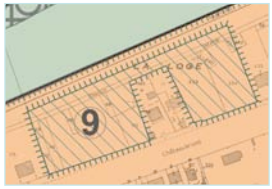
PLU DE MEZY SUR SEINE

Le développement de l'offre locative sociale

~ Afin de répondre à l'objectif fixé par la loi SRU visant, d'ici 2020, à atteindre 20% de logements sociaux, le PLU prévoit :
- au sein de la zone UA,
  → que chaque opération entrainant la réalisation de 4 logements et plus comporte au moins 25% de logements locatifs sociaux,
- au sein des zones UH et UG,
  → que chaque opération entrainant la réalisation de 5 logements et plus comporte au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- sur le terrain repéré au nord ouest du parc de centre-bourg,
  → que le programme réalisé sur le périmètre comporte 20 logements locatifs sociaux,
- sur le terrain repéré avenue de Chateaubriand,
  → que le programme réalisé sur le périmètre comporte 25 logements locatifs sociaux,


Rappel des objectifs du PADD :
Poursuivre une croissance démographique modérée intégrant les objectifs de mixité
Assurer un développement et une diversification de l'offre en logements permettant d'accroitre l'offre en logements locatifs sociaux


Zone UA : zone à vocation mixte résidentielle, correspondant au tissu ancien de centre-bourg et du hameau d'Apremont
Zone UG : zone à vocation mixte résidentielle située dans le prolongement du centre-bourg
Secteur UGa : secteur à vocation mixte résidentielle propre à l'avenue Chateaubriand
Secteur UGb : secteur à vocation mixte résidentielle propre à l'avenue Chateaubriand
Zone UH : zone à vocation mixte résidentielle périphérique
+ Servitude au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme : chaque opération entrainant la réalisation de 4 logements et plus, doit comporter au moins 25 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
+ Servitude au titre de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme : chaque opération entrainant la réalisation de 5 logements et plus, doit comporter au moins 20 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,



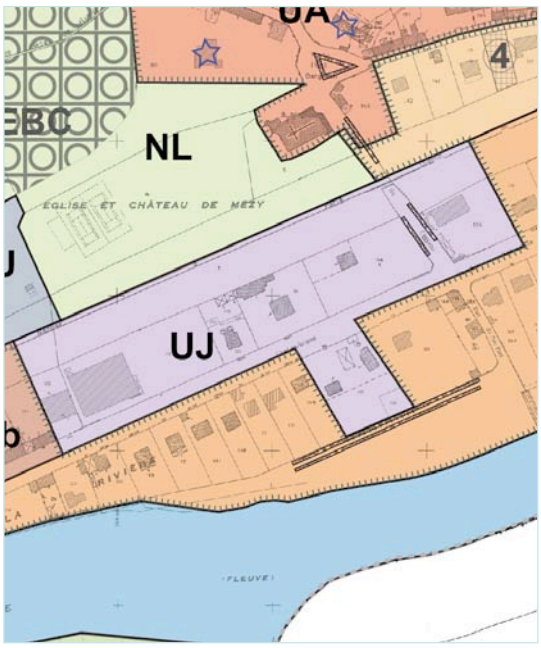
La zone UJ

~ La zone UJ :

- est une zone spécialisée dédiée aux activités économiques,
- elle est située à proximité de la rue du Château, avenue Chateaubriand

~ Reprise des principes du POS :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation sont interdites ; seule l'extension des constructions existante est autorisée,
- des règles de densité et de hauteur adaptées à l'accueil d'activités économiques



PLU DE MEZY SUR SEINE

La zone 2AU

~ La zone 2AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme :

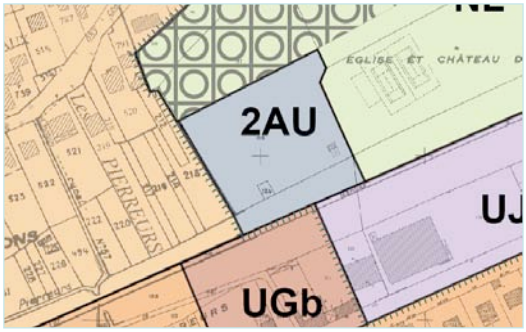
- il s'agit de zones inconstructibles :
  - → les capacités des réseaux sont actuellement insuffisantes pour la rendre constructible,
- elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU,

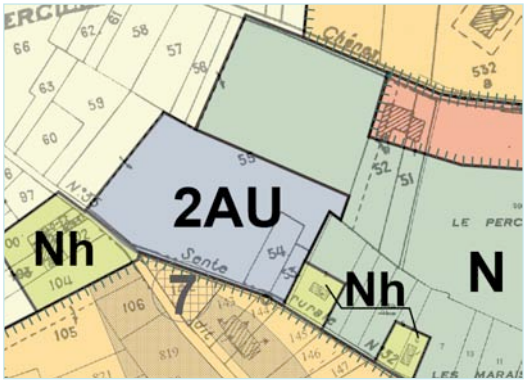
~ Deux zones 2AU sont inscrites dans le PLU,

- à l'ouest du Chemin des Marais, pour éventuellement accueillir l'évolution de la commune,
- à l'arrière de l'Eglise, pour éventuellement répondre aux besoins futurs en équipements,

Rappel des objectifs du PADD :

Anticiper les besoins en équipements en réservant des terrains





PLU DE MEZY SUR SEINE

La zone A

~ La zone A correspond :

- aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique
- ne sont admises dans la zone agricole que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

~ Les principales évolutions du POS au PLU :

- maintien du périmètre de la zone agricole, à l'exception :
  - → des constructions non liées à l'exploitation agricole, qui ne peuvent pas être maintenues en zone A
- hauteur des constructions limitée à 12 m, y compris pour les bâtiments agricoles

Rappel des objectifs du PADD :

Pérenniser l'activité agricole en contenant le développement du village

Prendre en compte les constructions isolées situées dans les espaces agricoles

PLU DE MEZY SUR SEINE

La zone N et ses secteurs

~ La zone N :

- correspond aux zones naturelles et forestières à protéger,
- couvre notamment les massifs boisés de la commune (Bois de Mézy, Bois du Pas des Juliennes…) mais aussi les espaces ouverts des Laris…

~ Les principales évolutions du POS au PLU :

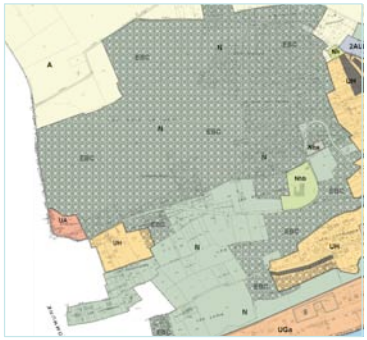
- maintien du périmètre de la zone naturelle du POS à l'exception :
  - → des zones 2AU situées à l'ouest du chemin des Marais, et à l'arrière de l'Eglise
  - → des constructions isolées dans les espaces naturels qui ne peuvent être maintenues en zone N

~ La zone naturelle est une zone inconstructible

Rappel des objectifs du PADD :

Conforter et mettre en valeur les espaces boisés

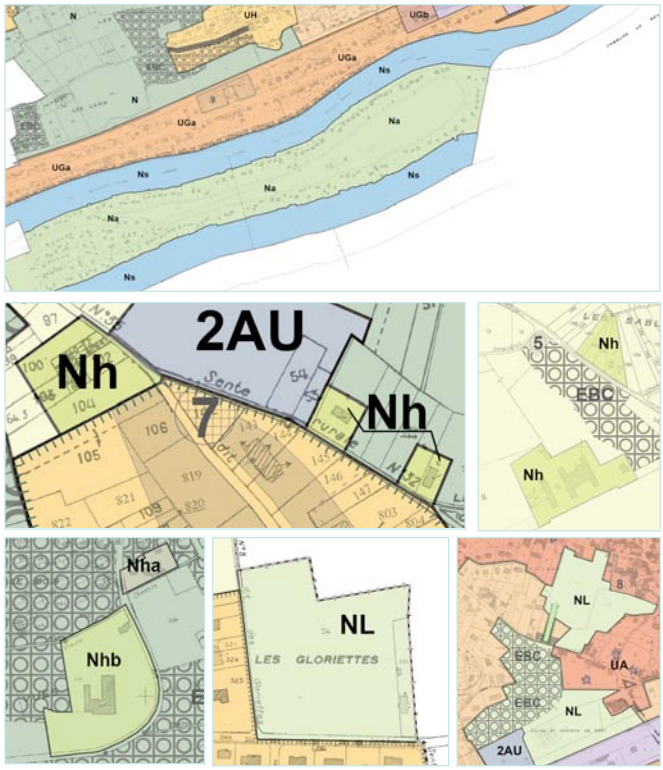
Maintenir une coupure d'urbanisation au lieu-dit "Les Laris"



Les secteurs de la zone N

~ Au sein de la zone N, sont crées des secteurs de taille et de capacité limitées :

- le secteur Na, propre à l'Ile de Mézy :
  - → aucune construction nouvelle n'y est admise (PPRI),
- le secteur Nh correspondant aux constructions isolées dans les espaces naturels ou agricoles :
  - → seule les extensions des constructions existantes et les annexes, de 40 m² d'emprise au sol, sont autorisées, les nouvelles constructions ne sont pas admises,
- le secteur Nha couvrant la construction de 3 pavillons face à la Villa Paul Poiret,
- le secteur Nhb dédié à la Villa Paul Poiret,
- le secteur NL, au sein duquel sont admis les équipements et constructions à vocation de loisirs,
- le secteur Ns, spécifique à la Seine



Les mesures de protections édictées par le PLU

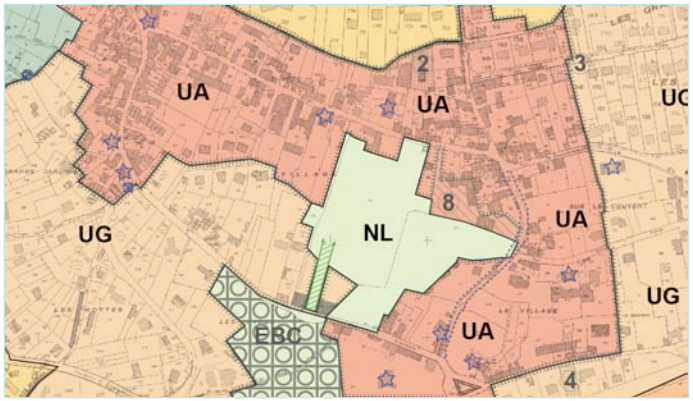
~ Sont protégés, au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme

- les bâtiments les plus caractéristiques de la commune
- le lavoir du Marais et le lavoir des Chantereines
  - → Leur démolition est interdite, les travaux qui les concernent doivent respecter leurs caractéristiques
- les murs de la Chevet Rue,
  - → Les murs doivent être conservés (leur percement est toutefois autorisé), les travaux ne doivent pas remettre en cause leur caractéristique
- le bassin de réception du ru,
  - → Ce bassin doit rester apparent

Rappel des objectifs du PADD :

Valoriser le patrimoine bâti ancien dans le village tout en permettant une diversité du paysage urbain

- mettre en valeur les lavoirs



PLU DE MEZY SUR SEINE

Les mesures de protections édictées par le PLU

~ Sont protégés, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

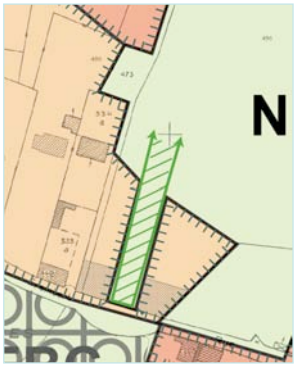
- les perspectives sur les espaces agricoles, pour protéger la vue depuis le Chemin des Hautes Groux,
- les perspectives sur le parc de centre-bourg
  - → au sein de ces perspectives, les constructions sont interdites,
- les alignements d'arbres les plus remarquables de la commune :
  - → les plantations peuvent être remplacées mais la logique d'alignement doit être conservée

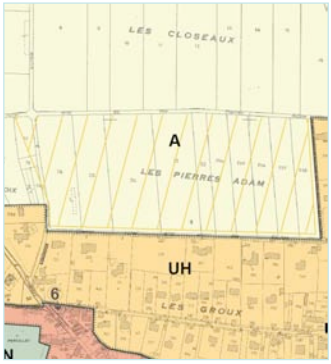
Rappel des objectifs du PADD :

Protéger les perspectives sur les paysages agricoles

Préserver la présence d'alignements d'arbres

maintenir une ouverture visuelle sur le parc depuis la rue Erambert,





PLU DE MEZY SUR SEINE

Les espaces boisés classés et les emplacements réservés

~ Les espaces boisés classés :

- l'ensemble des espaces boisés classés du POS, protégés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme a été conservé,
  - → à l'exception de l'emplacement réservé pour la réserve d'eau
- cette protection couvre notamment :
  - → le Bois de Mézy, le Bois du Pas des Juliennes, de Seraintrus…

~ Les emplacements réservés :

- ont été reportés sur le plan de zonage les ER non réalisés dans le cadre du POS,
- ont été intégrés de nouveaux ER :
  - → ER pour l'extension de l'école,
  - → ER pour la réserve d'eau pour la défense incendie,
  - → ER pour la réalisation de petites aires de stationnement,
  - → ER pour la réalisation d'opérations de logements sociaux,
  - → …

Rappel des objectifs du PADD :

Conforter et mettre en valeur les espaces boisés